

Dipl. - Betriebswirt (FH) Ing.  
Matthias Metzing MRICS

Amtsgericht Zwickau  
Zwangsversteigerungsabteilung  
Pölbitzer Str. 9  
08058 Zwickau

**Az.: 3 K 134/23**

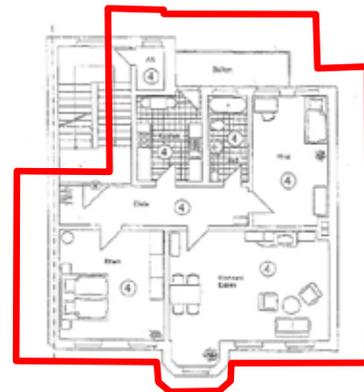


Datum: 09.04.2024  
Az. MIB: 0101-010/23

## Exposé

zum Gutachten über den (sanierungsunbeeinflussten, denkmalgeprägten und lastenfreien)  
Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB i. V. m. § 74a ZVG  
des

im Wohnungsgrundbuch von Plauen, Blatt 19768, eingetragenen  
**204,575 / 1.000 Miteigentumsanteils (3-Raum-Wohnung im 2. Obergeschoss)**  
an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 08523 Plauen, Kaiserstraße 2,  
**verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 2. Obergeschoss samt Abstellraum im  
Treppenhaus und Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichnet**



Der (sanierungsunbeeinflusste, denkmalgeprägte und lastenfreie)  
**Verkehrswert des Wohnungseigentums**  
wurde zum Stichtag 07.02.2024 ermittelt mit rd.

**45.000 €**

Metzing Immobilienbewertung Sachverständigenbüro Inh.: Matthias Metzing MRICS	Kreisigstraße 30 08056 Zwickau Fon: (0375) 28 49 29 46 Fax: (0375) 28 49 29 47	Frickestraße 2, 04105 Leipzig Fon: (0341) 25 04 99 90 Fax: (0800) 63 89 46 41	Mobiltelefon: (0172) 7 15 54 40 info@metzing-immobilienbewertung.de www.metzing-immobilienbewertung.de USt-IdNr.: DE223920434
Bankverbindung: Deutsche Bank PGK IBAN: DE19 8707 0024 0348 8301 00 BIC: DEUTDE33HAN			



## Wertermittlungsergebnisse (Zusammenfassung)

<b>Auftraggeber</b>	Amtsgericht Zwickau	<b>Az.: 3 K 134/23</b>
<b>Wertermittlungsstichtag</b>	07.02.2024	

<b>Objektart:</b>	Wohnungseigentum
<b>Objektadresse:</b>	Kaiserstraße 2, 08523 Plauen

<b>Grundbuchamt:</b>	Plauen
----------------------	--------

Wohnungsgrundbuch von	Blatt	lfd. Nr.	Nr. des Sondereigentums lt. Aufteilungsplan	Miteigentumsanteil
Plauen	19768	1	4	204,575 / 1.000

Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche insg.
Plauen		1838/f	230 m <sup>2</sup>

### Objektbeschreibung lt. Grundbuch

204,575 / 1.000 Miteigentumsanteil an dem (o.g.) Grundstück Flurstück 1838/f, Kaiserstraße 2, Gebäude und Freifläche, verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung im 2. Obergeschoss samt Abstellraum im Treppenhaus und Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichnet.

### Lagebeschreibung

Das Grundstück befindet sich im Stadtteil Bahnhofsvorstadt der Stadt Plauen in einfacher Wohnlage. Die Umgebung ist geprägt von drei- bis 4 geschossiger Wohnbebauung, vereinzelt Handels- und Gewerbebetrieben sowie Gemeinbedarfsobjekten. Das Grundstück selbst ist bebaut mit einem Mehrfamilienhaus (5 Wohnungen).

### Grund und Boden

Merkmal	Ausprägung
Entwicklungszustand	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	Wohnbaufläche, § 34 BauGB
Erschließung	voll erschlossen
abgabenrechtlicher Zustand	frei (aber Sanierungsausgleichbetrag fällt an)

### Besonderheiten:

Denkmalschutz	Altlasten	Baulasten	Überbauten	Bodenordnung	sonstiges
ja	nein	nein	nein	Sanierung	Altbergbau

### Gebäude (mit Bewertungsobjekt)

Gebäude	Mehrfamilienhaus
Bauweise	massiv
Anbauart	freistehend
Geschosse	4 Vollgeschosse
Baujahr	ca. 1898
Modernisierung	vollständig modernisiert (ca. 2003)
Unterkellerung	voll unterkellert,
Zustand	normal, es besteht signifikanter Instandhaltungsstau



Baumängel / Bauschäden	keine wesentlichen vorhanden
Nutzung	5 Wohnungen (überwiegend bewohnt)

### Sondereigentum

Merkmal	Wohnungseigentum
Miteigentumsanteil	204,575 / 1.000,00
Lage	3 - Raum - Wohnung im 2.OG
Anzahl Wohnräume	3 (zzgl. Küche, Bad/WC, Flur, Balkon, 2 Abstellräume (Zwischengeschoss, Keller))
Wohn- / Nutzfläche	rd. 105,80 m <sup>2</sup>
tats. Nettokaltmiete	252,00 € / Monat
marktüblich erzielbare Nettokaltmiete	ca. 5,00 €/m
Rohertrag	6.348 € p. a.
Liegenschaftszinssatz	4,0 %
Restnutzungsdauer	35 Jahre
Nutzung	vermietet
Unterhaltungszustand	normal, mit Unterhaltungsstau
Sondernutzungsrechte	ohne
Besichtigung erfolgt	ja
Zubehör	ohne

### Ergebnisse

Bodenwertanteil	4.010,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	ca. – 42.880,00 €
Ertragswert	43.800,00 €
Vergleichswert	54.700,00 €
<b>Verkehrswert</b>	<b>45.000,00 €</b>

### nachrichtlich

Bodenwert (relativ)	85,00 €/m <sup>2</sup>
Ertragsfaktor (Verkehrswert ÷ Rohertrag) <sup>1</sup>	ca. 14,0
Gebäundefaktor (Verkehrswert ÷ Wohnfläche) <sup>1</sup>	ca. 839 €/m <sup>2</sup>
Sanierungsausgleichsbetrag (bei vorzeitiger Ablöse)	94,10 €

<sup>1</sup> ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (Unterhaltungsstau etc.)

## Anlage 1: Grundrisse, Schnitt und Lageplan

Seite 1 von 4

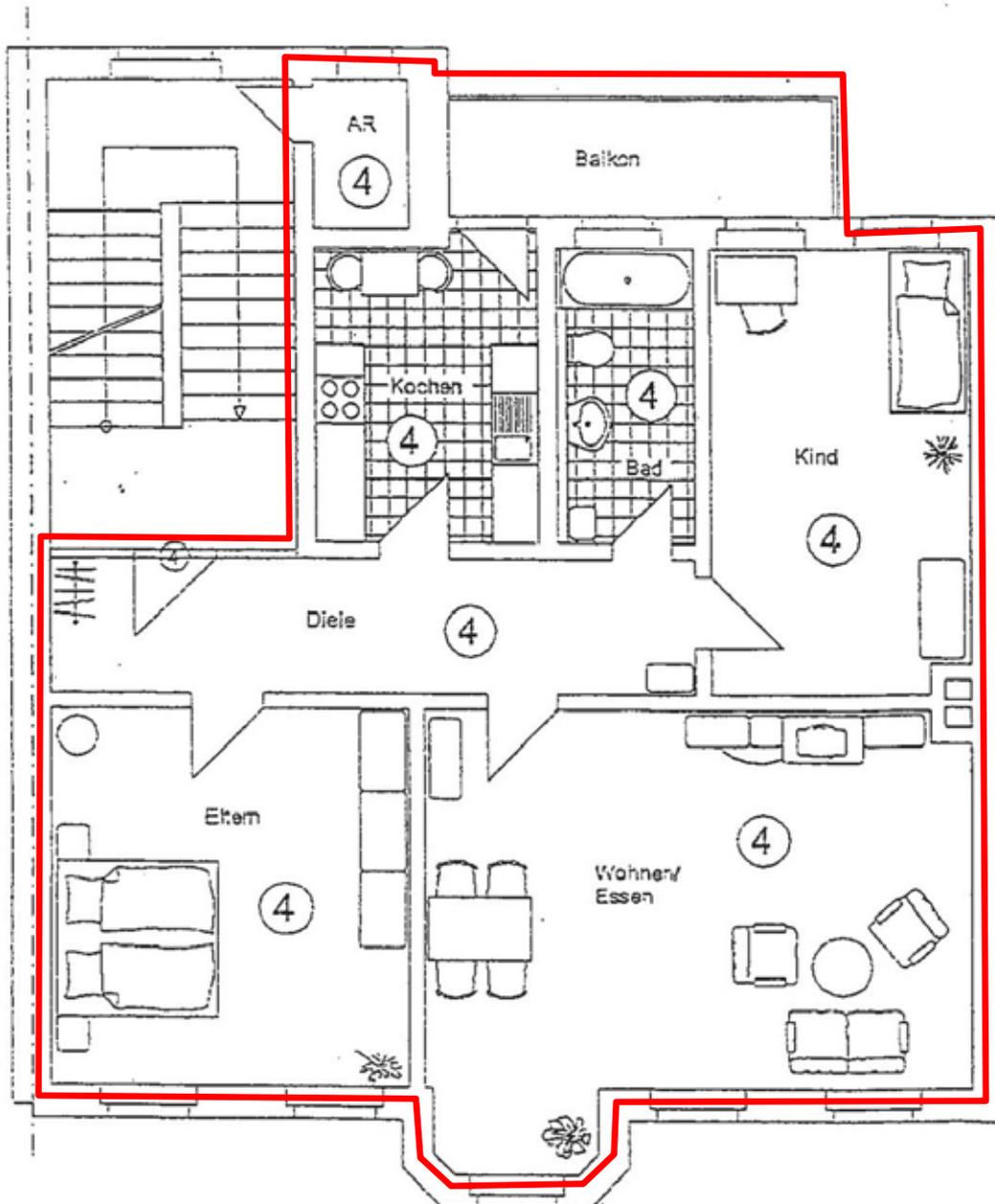


Bild 1: Grundriss des 2. Obergeschosses  
(mit Kennzeichnung der Lage des Sondereigentums)

## Anlage 1: Grundrisse, Schnitt und Lageplan

Seite 2 von 4

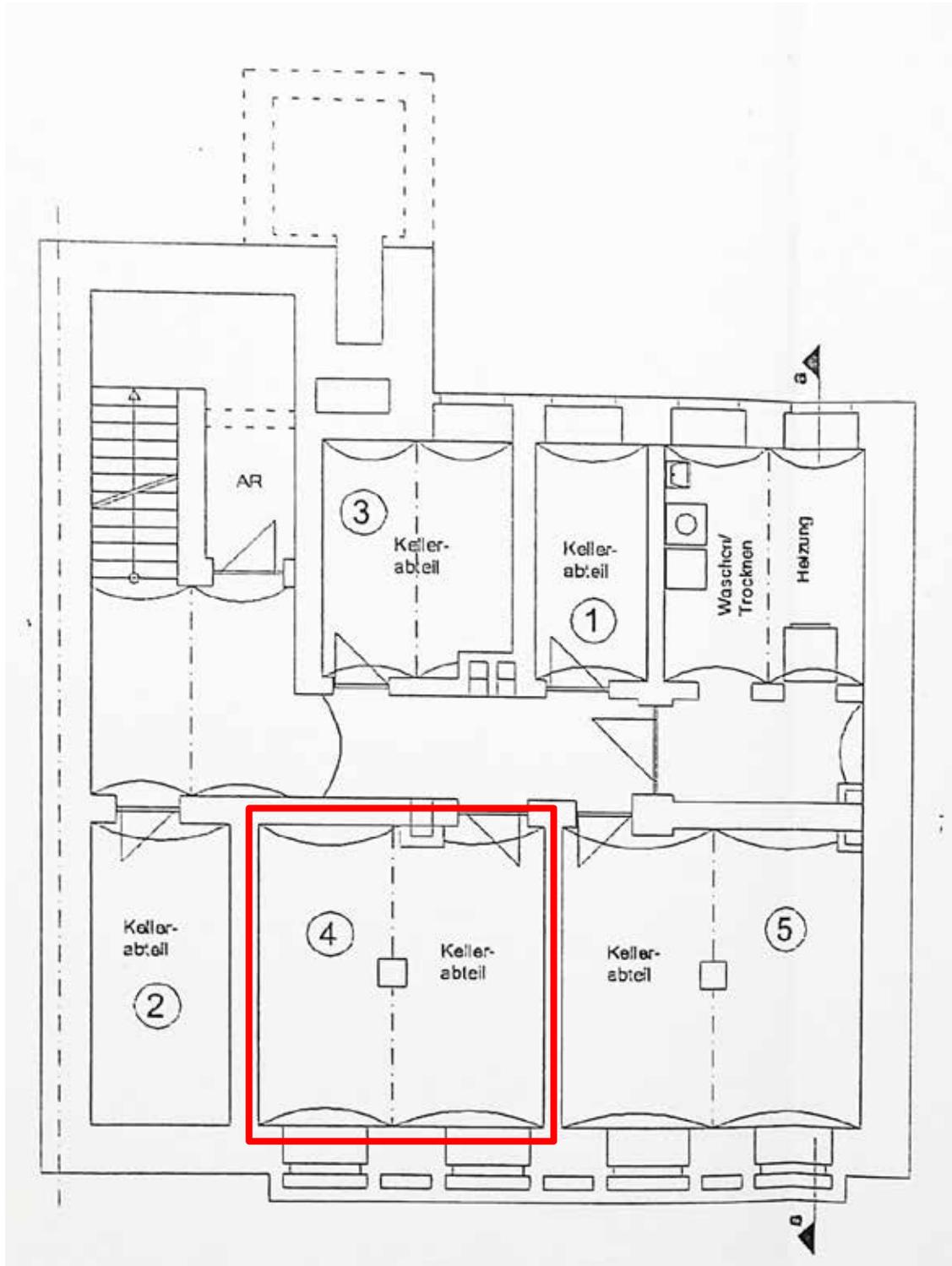


Bild 2: Grundriss des Kellergeschosses (mit Kennzeichnung der Lage des Sondereigentums)

## Anlage 1: Grundrisse, Schnitt und Lageplan

Seite 3 von 4

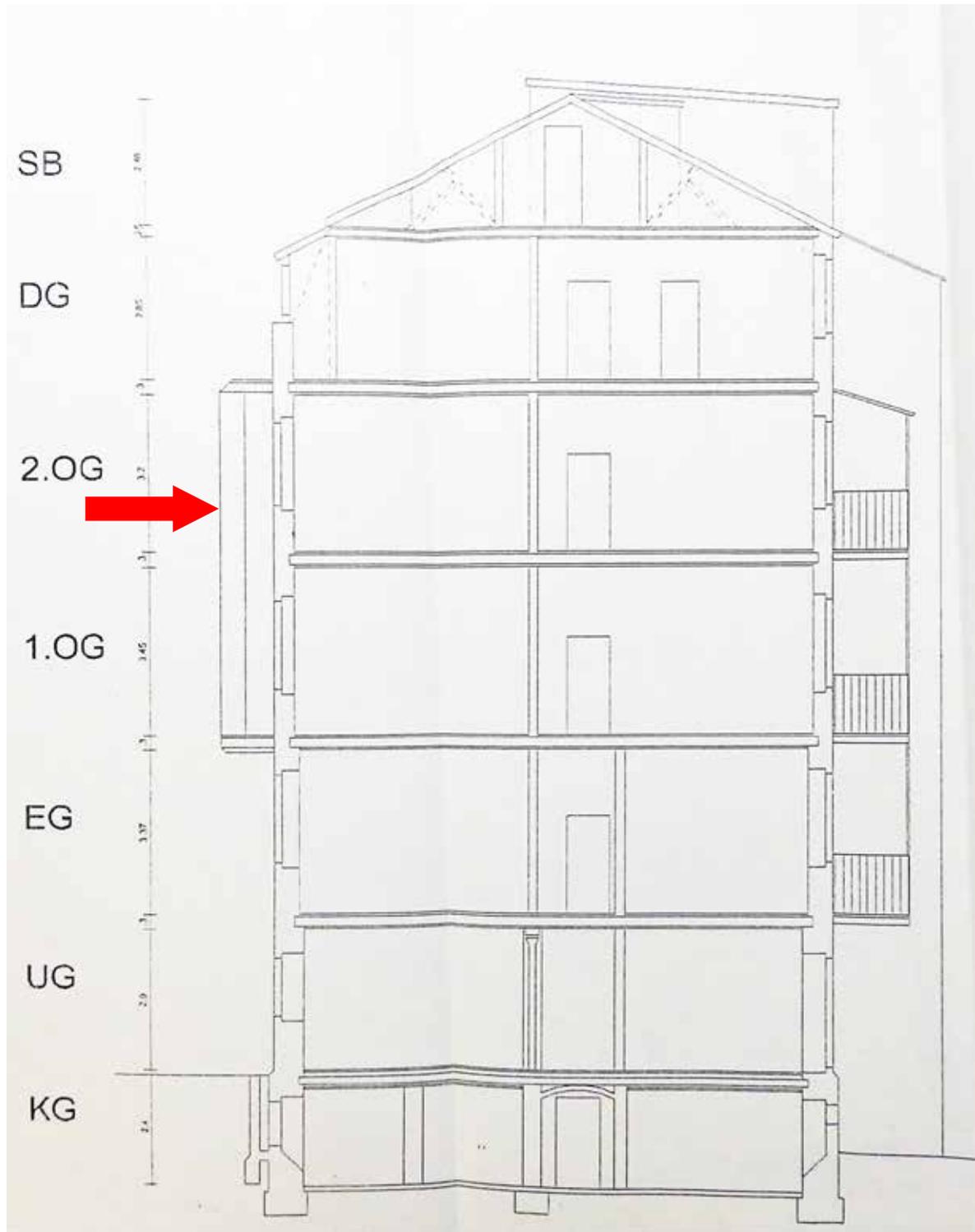


Bild 3: Gebäudeschnitt

## Anlage 1: Grundrisse, Schnitt und Lageplan

Seite 4 von 4

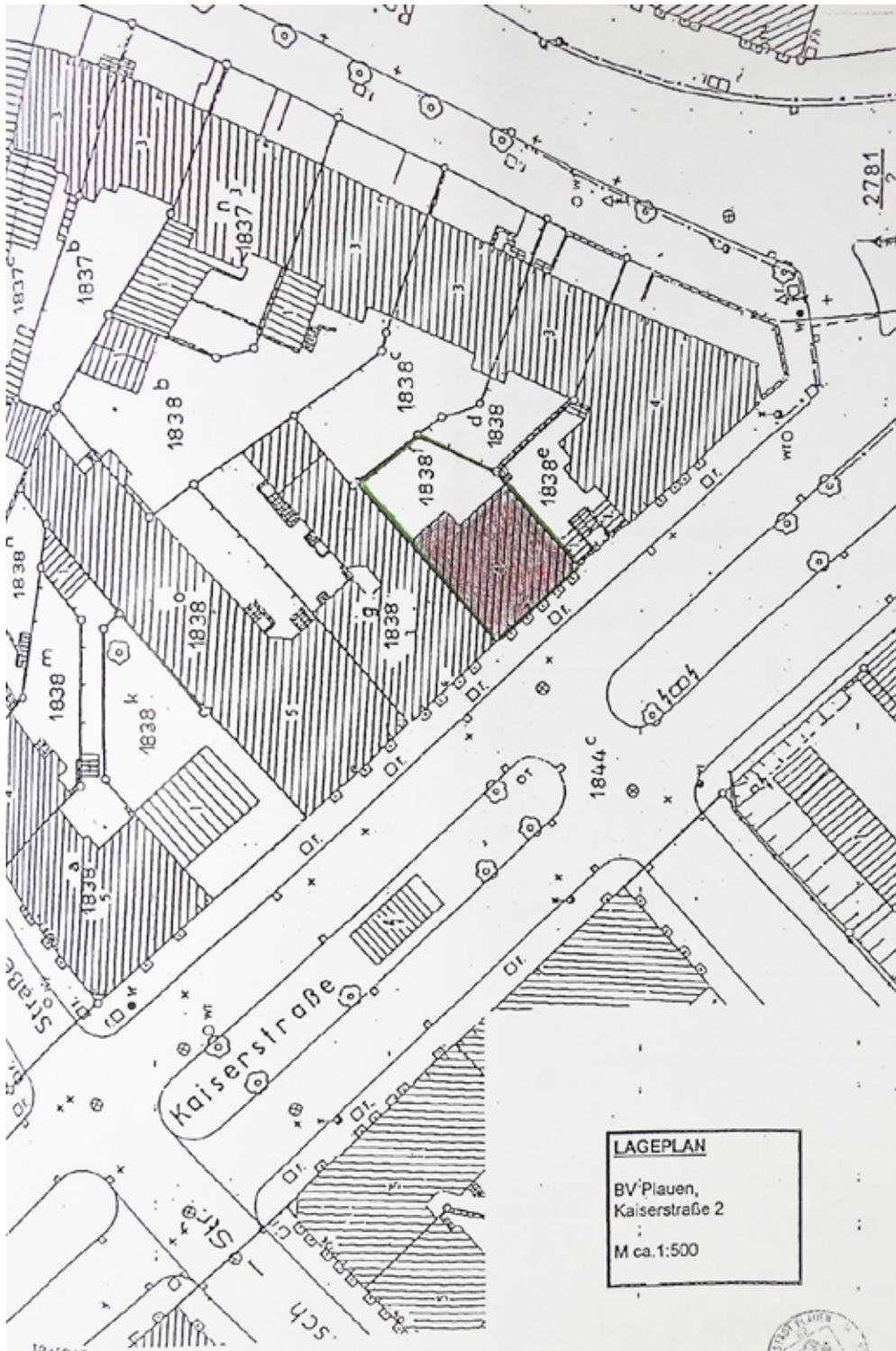


Bild 4: Auszug aus dem Lageplan

## Anlage 2: Fotos

Seite 1 von 9



Bild 1: Straßenansicht des Bewertungsobjekts



Bild 2: Straßenansicht des Bewertungsobjekts

## Anlage 2: Fotos

Seite 2 von 9



Bild 3: Straßenansicht des Bewertungsobjekts



Bild 4: Haupteingang des Gebäudes

## Anlage 2: Fotos

Seite 3 von 9



Bild 5: Rückseite des Gebäudes



Bild 6: Rückseite des Gebäudes

## Anlage 2: Fotos

Seite 4 von 9



Bild 7: Blick entlang der Straßenseite



Bild 8: Treppe ins Foyer

## Anlage 2: Fotos

Seite 5 von 9



Bild 9: Foyer



Bild 10: Treppenaufgang

## Anlage 2: Fotos

Seite 6 von 9



Bild 11: Treppenaufgang



Bild 12: Kellergang

## Anlage 2: Fotos

Seite 7 von 9



Bild 13: Kellerraum Nr. 4 (zu Bewertungsobjekt)



Bild 14: Heizungsraum

## Anlage 2: Fotos

Seite 8 von 9



Bild 15: Hausanschlüsse



Bild 16: Hof/Garten

## Anlage 2: Fotos

Seite 9 von 9



Bild 17: Hof/Garten, mit Mülltonnenstellplatz



Bild 18: Detailansicht der Gebäuderückseite